

## **2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse im Innenhof in Bestlage an der Linzer Landstraße**



**Objektnummer: 7834/405**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,42
<b>Gesamtmiete</b>	999,81 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	787,40 €
<b>Kaltmiete</b>	908,92 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,52 €
<b>USt.:</b>	90,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

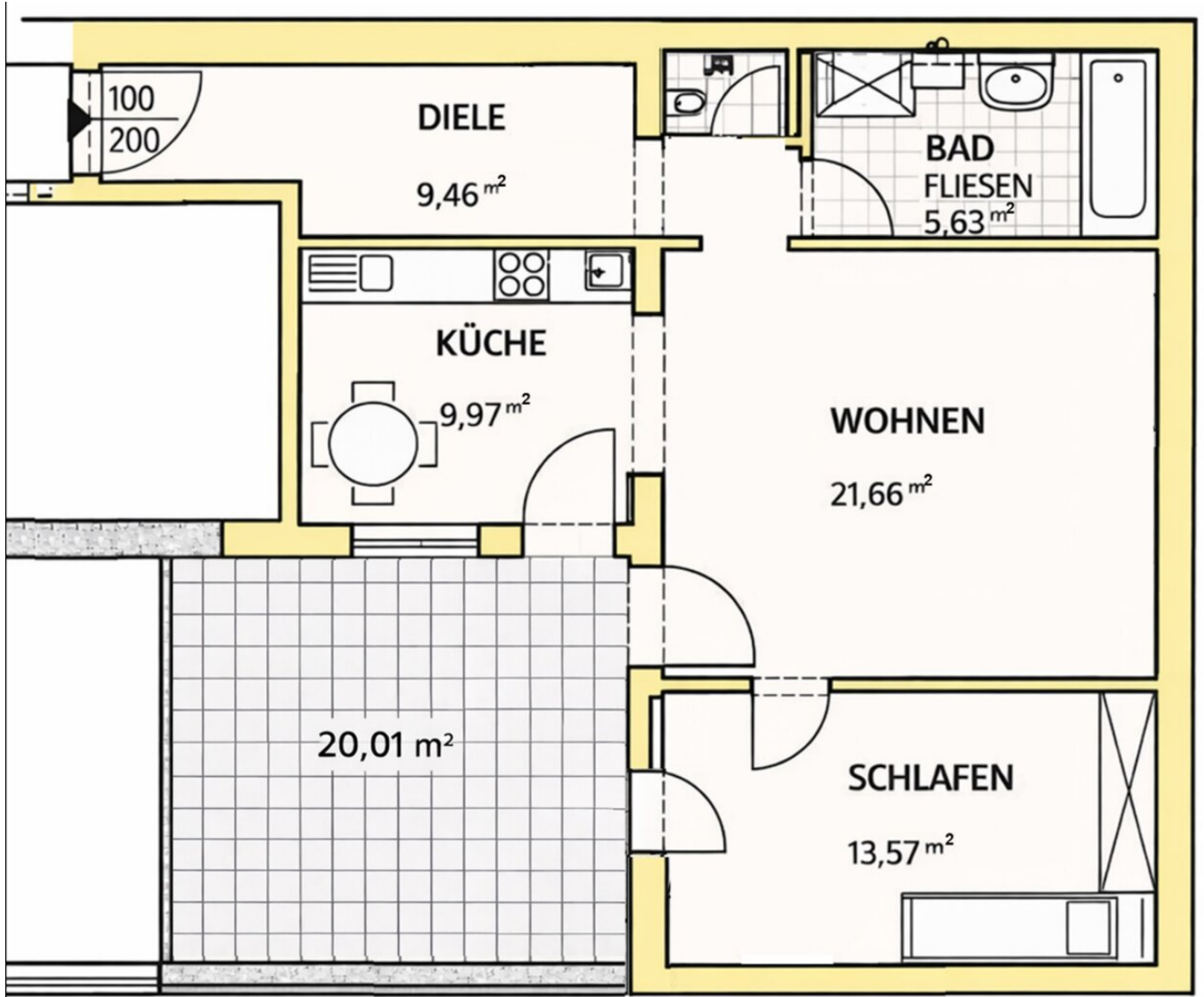


**Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**

BL Immobilien GmbH







Angaben ohne Gewähr; Abweichungen möglich; nicht maßstabgetreu

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 63,5 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine außergewöhnlich großzügige Terrasse mit rund 20 m<sup>2</sup> in einem ruhigen Innenhof.

Der zentrale Wohnbereich präsentiert sich lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Esszone. Von hier aus gelangt man direkt auf die weitläufige Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Die neue, separate Küche ist modern ausgestattet und fügt sich mit ihrer klaren Linienführung harmonisch in das Gesamtbild ein.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Lage und ebenfalls direkten Zugang zur Terrasse, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht. Große Fensterflächen in der gesamten Wohnung sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches Ambiente.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare die Wert auf eine zentrale Lage, durchdachten Grundriss und großzügige Freiflächen legen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap